

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR S.32 (INDUSTRIAL  
MONTECRISTO) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL  
TERMINO MUNICIPAL DE SANT ANTONIO DE PORTMANY

EXPEDIENTE: 59/89

FECHA: MAYO/92

TEXTO REFUNDIDO TRAS LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL  
POR LA COMISION INSULAR DE URBANISMO DE IBIZA-FORMENTERA EN  
SESION DE FECHA 11 DE MAYO DE 1.992

fernando gomez sanabria  
arquitecto  
paseo mallorca, 32-A, 3º izq.  
07012 palma de mallorca

tel. (971) 71.63.93  
fax. (971) 71.09.80

DILIGENCIADO  
COMISION INSULAR D'IBIZA I FORMENTERA  
DE URBANISMO Y HABITABILIDAD U.  
DILIGENCIADO  
de 14 de mayo de 1992  
este P. P. para hacer constar que con fecha  
14 de mayo de 1992 ha aprobado definitivamente

PROYECTO URBANIZACION C.I. 17/12/98

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR S.32 (INDUSTRIAL  
MONTECRISTO) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL  
TERMINO MUNICIPAL DE SANT ANTONIO DE PORTMANY

EXPEDIENTE: 59/89

FECHA: MAYO/92

TEXTO REFUNDIDO TRAS LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL  
POR LA COMISION INSULAR DE URBANISMO DE IBIZA-FORMENTERA EN  
SESION DE FECHA 11 DE MAYO DE 1.992

fernando gomez sanabria  
arquitecto  
paseo mallorca, 32-A, 3º izq.  
07012 palma de mallorca

tel. (971) 71.63.93  
fax. (971) 71.09.80

1

DILIGENCIA de 11 MAYO 1992 hacer constar que con fecha  
este P. P. por la C. I. U. se ha aprobado definitivamente



1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.

1.1. OBJETO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

1.2. JUSTIFICACION

1.3. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO

1.3.1. DISPOSICIONES DEL PLAN GENERAL

1.3.1.1. Criterios generales de ordenación del los Planes Parciales

1.3.1.2. Normas de zonificación y parcelación del Sector S.32

1.3.1.3. Disposiciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1.976, así como los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística

1.4. PROPUESTO DE ORDENACION

1.4.1. DELIMITACION Y MORFOLOGIA

1.4.2. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO

1.4.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

1.4.4. ACCESOS EXISTENTES

1.4.5. RED VIARIA

1.4.6. ESTRUCTURA URBANA Y ZONIFICACION

1.4.6.1. Suelo Industrial

1.4.6.2. Espacios libres públicos

1.4.6.3. Aparcamientos

1.4.6.4. Servicios de interés público y social

1.4.7. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

1.4.7.1. Suelo de dominio público

1.4.7.2. Suelo de dominio privado

1.4.8. SUPERFICIES Y DENSIDADES RESULTANTES DE LA ORDENACION

1.4.8.1. Superficie de las zonas previstas

1.4.8.2. Densidad

1.5. JUSTIFICACION DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES

2

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de **11 MAYO 1992** se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.



2.- DESCRIPCION DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.

2.1. RED VIARIA

2.1.1. CARACTERISTICAS DE LA RED VIARIA

2.2. RED DE ENERGIA ELECTRIA

2.2.1. NECESIDADES DE LA RED DE ENERGIA ELECTRICA

2.2.2. FUENTES DE SUMINISTRO

2.2.3. RED DE DISTRIBUCION

2.3. ALUMBRADO PUBLICO

2.4. AGUA POTABLE

2.4.1. SUMINISTRO

2.4.2. RED DE DISTRIBUCION

2.4.3. CALCULO DEL CAUDAL

2.4.4. CARACTERISTICAS DE LA RED

2.4.5. PRESION MINIMA

2.4.6. BOCAS DE RIEGO E HIDRANTES

2.5. RED DE ALCANTARILLADO

2.5.1. CAUDALES ESTIMADOS

2.5.2. ESTACION DEPURADORA

2.6. RED DE EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES

2.7. RED TELEFONICA

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1992 ha aprobado definitivamente este P. P. por la S. I. U.



4

3.- PLAN DE ETAPAS, SISTEMA DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

3.1. DIVISION POLIGONAL

3.2. PLAN DE ETAPAS

3.3. SISTEMA DE ACTUACION

3.4. COMPROMISOS ENTRE LA ADMINISTRACION Y EL PROMOTOR Y ENTRE ESTE Y LOS FUTUROS ADQUIRIENTES

3.5. GARANTIAS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

3.6. SUPERFICIES Y PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS

3.7. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

3.7.1. MOVIMIENTO DE TIERRAS

3.7.2. PAVIMENTACION Y SEÑALIZACION VIARIA

3.7.3. RED DE AGUA POTABLE, RIEGO Y EXTINCION INCENDIOS

3.7.4. ALCANTARILLADO Y PLUVIALES

3.7.5. ALTA TENSION, ESTACIONES TRANSFORMADORAS, BAJA TENSION Y ALUMBRADO PUBLICO

3.7.6. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

3.7.7. RED TELEFONICA

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1992 ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.





4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

4.1. AMBITO DE APLICACION

4.2. NORMAS DE REFERENCIA

4.3. LICENCIAS

4.4. TIPO DE EDIFICACION

4.5. CONDICIONES DE ESTETICA

4.5.1. GENERALIDADES

4.5.2. COMPOSICION

4.5.3. COLORES Y TEXTURAS

4.5.4. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA

4.5.5. CERRAMIENTOS DE SOLARES

4.6. CONDICIONES DE USO

4.6.1. USO INDUSTRIAL

4.6.2. USO DE INFRAESTRUCTURA

4.6.3. USO DE ESPACIO LIBRE PUBLICO

4.6.4. USO DE EQUIPAMIENTOS

4.6.4.1. Uso deportivo

4.6.4.2. Uso comercial

4.6.4.3. Uso social

4.7. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

4.7.1. ZONA INDUSTRIAL

4.7.2. ZONA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

4.7.3. ZONA DE EQUIPAMIENTOS

4.7.3.1. Zona deportiva

4.7.3.2. Zonas comercial y cívico social

DILIGENCIA: Para hacer constar que con el  
de **11 MAYO 1972** se ha aprobado definitivamente  
este P. P. por la C. I. U.



5.- PLANOS.

5.1. PLANOS DE INFORMACION

- I-01 SITUACION GENERAL Y RELACION DE PLANOS
- I-02 SITUACION RESPECTO E.G.O. CORRESPONDIENTE AL P.G.O.U.
- I-03 SITUACION RESPECTO A LA ORDENACION PREVISTA EN EL P.G.O.U.
- I-04 TOPOGRAFICO
- I-05 RELACION DE PROPIETARIOS
- I-06 USOS DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES

5.2 PLANOS DE ORDENACION

- P-07 ZONIFICACION
- P-08 PARCELARIO
- P-09 RED VIARIA. PLANTA
- P-10 RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES
- P-11 RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES
- P-12 RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES
- P-13 RED DE AGUA POTABLE RIEGO Y CONTRAINCENDIOS
- P-14 RED DE AGUAS PLUVIALES
- P-15 RED DE ALCANTARILLADO
- P-16 RED DE ALUMBRADO PUBLICO
- P-17 RED DE BAJA TENSION
- P-18 RED DE ALTA TENSION
- P-19 RED TELEFONICA
- P-20 ESTUDIO DE TRAFICO
- P-21 LOCALIZACION DE CESIONES OBLIGATORIAS
- P-22 DETALLE DE VALLA DE CERRAMIENTO DE PARCELAS

DILLIGENCIADO EN MAYO 1995 hacer constar que con fecha  
 de 11 MAYO 1995 se ha aprobado definitivamente  
 este P. R. por la C. I. U.



1. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACION

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha  
de 11 MAYO 1997 se ha aprobado definitivamente  
este H. P. por la C. I. U.





**1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACION.**

**1.1. OBJETO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO.**

El Plan Parcial que se presenta tiene por objeto la ordenación urbanística de los terrenos situados en el sector denominado S.32, dentro del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Sant Antoni de Portmany (Eivissa) aprobado por la C.P.U. el 2/6/87, en el que aparecen clasificados como de suelo urbanizable programado con uso global lucrativo industrial.

Así pues, dentro de esta pauta general marcada por el planeamiento de rango superior, se ha redactado el presente Plan Parcial, atendiendo asimismo a los objetivos y condicionantes particulares que se detallarán más adelante. Promueve el Plan la entidad IBIZA INDUSTRIAL, S.A., titular mayoritaria de los terrenos, representada por D. JOSE GOZALVEZ ESTEVE, según poder notarial nº 191, de fecha 08/02/89 ante el Notario D. José Ramón Serrano Fernandez. El domicilio social de la entidad promotora es C/ Goya nº 5 en Alcoy, Alicante.

El presente documento constituye el texto refundido del Plan Parcial tras la aprobación definitiva del mismo por parte de la Comisión Insular de Urbanismo de Ibiza-Formentera en sesión celebrada en fecha 11 de Mayo de 1992. Las deficiencias observadas por la mencionada Comisión en fecha de 13 de Marzo de 1.992 fueron subsanadas mediante un documento complementario presentado el 25 de Abril del mismo año, y en todas las determinaciones gráficas y escritas del presente Plan Parcial se han efectuado las correcciones pertinentes atendiendo a las subsanaciones mencionadas. Por consiguiente, este documento reviste un carácter de síntesis definitiva de acuerdo con la aprobación final del mismo, y se presenta para su cotejo y sellado por parte de la Comisión Insular de Urbanismo de Ibiza-Formentera.

La justificación de la titularidad de los terrenos propiedad de la entidad promotora del presente Plan Parcial se ha presentado por la misma en la documentación acompañatoria a éste.

La relación de propietarios del total del suelo ordenado se indica en el punto 3.6. de la presente memoria y en el plano de información I.05.

**1.2. JUSTIFICACION Y CONDICIONANTES GENERALES.**

Como criterios de partida de carácter general aparecen las motivaciones expuestas en el propio Plan General, esto es, el ámbito insular de la ubicación del sector y su objetivo de lograr dar respuesta a la demanda de suelo industrial que proviene de la capital Eivissa.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.





La conveniencia y oportunidad de la formulación de este Plan Parcial se justifica en base a lo expuesto en Plan General que desarrolla.

"Creación de suelo industrial y de servicios suficiente para atender las necesidades que generan el sector turístico y portuario principalmente". (Memoria Justificativa Ap. 2.6.)

Los condicionantes de mayor relevancia vienen dados por los siguientes factores:

a) La apoyatura de su trazado en el eje formado por la carretera que comunica Eivissa y Sant Antoni de Portmany.

b) La necesidad de previsión de una conexión, a través del sector que nos ocupa, que enlace la carretera Eivissa-Sant Antoni de Portmany y el Sector S.31 del Plan General.

c) Las edificaciones existentes en la zona sur del Polígono, destinadas a usos industriales compatibles con los especificados en el presente Plan Parcial.

d) Las determinaciones del presente Plan Parcial han recogido todos los criterios pertinentes de todas las fases de tramitación del mismo, esto es, alegaciones presentadas en la información pública, informe de los Servicios Técnicos Municipales, informes del Servicio de Carreteras, Dirección General de Medio Ambiente, Ministerio de Defensa, G.E.S.A., C.T.N.E. y Servicios Técnicos de la Comisión Insular de Urbanismo de Ibiza-Formentera.

### 1.3.- CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO.

Se desarrollan a continuación los parámetros urbanísticos que vienen condicionados en cumplimiento de las normativas de planeamiento de rango superior al del presente Plan Parcial.

#### 1.3.1. Disposiciones del Plan General.

1.3.1.1. Criterios generales de ordenación de los planes parciales.

Aparecen descritos en el Título III, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas del PGOU, y de la forma específica en el Art. 124 de las mismas.

1.3.1.2. Normas de zonificación y parcelación del Sector S.32.

- Densidad máxima: 10 habitantes/Ha.
- Edificabilidad global máxima: 2,40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento global máximo: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1983 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.



- Porcentaje máximo de solares: 60% de la superficie total ordenada.
- Ancho mínimo de vías: 12 metros.
- Porcentaje mínimo de aparcamientos: 5% de la superficie total ordenada.
- Porcentaje mínimo de espacios libres: 10% de la superficie total ordenada.

1.3.1.3. Disposiciones contenidas en el texto refundido de la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1.976, así como los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística.

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

El módulo mínimo de reserva será el 10% de la superficie total ordenada.

Se podrán computar como jardines públicos aquellas superficies que reúnen las siguientes condiciones mínimas:

- Presentar una superficie no inferior a 1.000 m2 en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.
- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Tener garantizado con adecuado soleamiento una relación con la posible edificación circundante.
- Servicios de interés público social:

El módulo mínimo de reserva será el 4% de la superficie total ordenada. Esta reserva se descompondrá de la siguiente forma:

- Parque deportivo: 2%
- Equipamiento comercial: 1%
- Equipamiento social: 1%

- Aparcamientos:

El módulo mínimo de reserva será de 1 plaza por cada 100 m2. de edificación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1997 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.

*[Handwritten signature]*





1.4.- PROPUESTA DE ORDENACION.

1.4.1. Delimitación y Morfología.

El Sector ordenado por el presente Plan Parcial aparece delimitado al Noreste por la Carretera Ibiza-San Antonio y en el resto de su perímetro por la delimitación propuesta en el PGOU, que aparece condicionada por la situación de enclave entre los términos municipales de San Antonio, Ibiza y Santa Eulalia. Se describe en los planos de información I.02 e I.03.

Su topografía, de una cierta pendiente en sentido descendente hacia el Sur, aparece reseñada en el topográfico que se adjunta. Plano I.04.

La superficie total ordenada del Sector son 360.813 m<sup>2</sup>. Los límites exteriores del Plan Parcial corresponden a propiedades delimitadas físicamente por caminos, carreteras y límites del Término Municipal de San Antonio, cuyas cotas se indican en el Plano de Red Viaria, que a su vez refleja el replanteo de ejes y centros de intersección de los viales. La delimitación del Plan Parcial se ha realizado a partir de la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana de San Antonio.

1.4.2. Propuesta de Planeamiento.

En base a los condicionantes urbanísticos, expuestos y tras considerar la morfología del sector, se ha diseñado el polígono industrial articulándolo mediante un eje principal, perpendicular a la carretera de Eivissa-Sant Antoni de Portmany, que comunica la misma - a través del nudo tipo diseñado por el Servicio de Carreteras para dicho tramo - con la rotonda final que da acceso al espacio libre público principal, al parque deportivo, y a los equipamientos comercial y social. Transversalmente a dicho eje, se desarrollan una serie de viales paralelos que, conjuntamente con otros de la misma sección y paralelos al eje principal, van formando las diferentes manzanas. En sus extremos, el polígono se cierra mediante un vial transversal de cierre - en su lado oeste -, que se adapta al límite del sector de servicio al mismo y en un futuro al adyacente, mientras que en el extremo opuesto la trama viaria se adapta al enlace con el sector S.31, para comunicarlo con la carretera a través del S.32 mediante el nudo descrito.

El elemento base de partida para la composición urbana ha sido la estructura parcelaria generadora de las manzanas tipo.

En este sentido se ha partido de la parcela óptima de superficie mínima 1.000 m<sup>2</sup> cuyas dimensiones de fachada/fondo son 20/50 m. Al ser los retranqueos a viales obligatorios de 10 m. según el P.G.O.U., las parcelas de esquinas se configuran con unas dimensiones superiores, 50 x 40 m., que optimizan los parámetros de ocupación y volumen en relación a las separaciones a vial y medianeras.

11  
DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha  
de 11 MAYO 1992 es ha aprobado definitivamente  
este P. P. por la C. I. U.





1.4.3. Usos y edificaciones existentes.

Actualmente podemos indicar como uso dominante el agrícola si bien se encuentra en gran declive en estas fechas.

Por lo que a edificaciones se refiere existen en la actualidad ocho naves industriales situadas en la zona sur del sector paralelamente a la carretera, que se incorporarán a la ordenación prevista en el presente Plan Parcial de conformidad con lo establecido para estos casos en el P.G.O.U. Plano I.06.

1.4.4. Accesos existentes.

De acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de San Antonio, se preveen los siguientes accesos:

a) Un acceso principal al Poligono Industrial perpendicular a la carretera C-731 Eivissa-San Antonio que actua como eje ordenador del tráfico interno del poligono.

b) Un vial de enlace con el sector S.32 del Término Municipal de San Antonio, que aparece grafiado entre las determinaciones de carácter general del P.G.O.U. de San Antonio.

Por indicación del Servicio de Carreteras las dos intersecciones de los viales mencionados con la carretera C-731 serán objeto de un tratamiento conjunto con las condiciones funcionales que al respecto establezca el mencionado Servicio de Carreteras y que será desarrollado en un proyecto específico y que complementará al Proyecto de Urbanización.

1.4.5. Red Viaria.

Ya se ha razonado y descrito su configuración, desarrollándose sus perfiles-tipo en los planos anexos.

En cumplimentación del Art. 124-d de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. se justifica la creación de los fondos de saco previstos en el presente Plan Parcial como consecuencia del carácter aislado del poligono, previéndose sólo conexiones con el nucleo limítrofe de las Corp. (T.M. de Santa Eulalia) y con el Sector 31 del P.G.O.U. de San Antonio, cumplimentando así las determinaciones del sistema general de comunicaciones del mismo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1966 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.



El replanteo general de la Red viaria indicado en los planos de ordenación del presente Plan Parcial se ha realizado a partir de los datos topográficos y la cartografía del Plan General. Su replanteo definitivo se realizará en el proyecto de urbanización atendiendo a los criterios fijados en el artículo 119 del mencionado Plan General y siempre en el bien entendido de mantener las superficies previstas en la ordenación y la adecuada conexión con la trama urbana general.

#### 1.4.6. Estructura urbana y zonificación.

La propuesta urbanística del presente Plan Parcial se ha realizado con arreglo a la zonificación que se describe en el plano P.01, y que se indica a continuación:

##### 1.4.6.1. Suelo industrial.

Comprende el suelo parcelable privado destinado a tipología industrial en edificación aislada.

##### 1.4.6.2. Espacios libres públicos.

El plano de zonificación indica de manera diferenciada las distintas zonas de dominio público de acuerdo con lo establecido en el anexo de Reglamento de Planeamiento, y que comprende las siguientes:

- Sistema de espacios libres y de dominio y uso público (jardines)
- Red viaria (circulación peatonal y rodada)
- Aparcamientos
- Protección y reserva viaria

##### 1.4.6.3. Aparcamientos.

Comprenden las áreas destinadas al estacionamiento de vehículos, en el porcentaje mínimo descrito en puntos anteriores.

##### 1.4.6.4. Servicios de interés público y social.

Se proyectan los siguientes:

- a) Parque deportivo.
- b) Equipamiento comercial.
- c) Equipamiento social.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1993 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.





1.4.7. Régimen Urbanístico del Suelo.

Como consecuencia de la ordenación propuesta, resulta el régimen de suelo siguiente:

1.4.7.1. Suelo de dominio público.

Está constituido por:

- a) El correspondiente a la red viaria, tanto el destinado al tráfico rodado como a la circulación personal.
- b) La superficie destinada a aparcamientos públicos.
- c) El suelo destinado a espacio libre público.

1.4.7.2. Suelo de dominio privado.

Lo componen:

- a) El suelo calificado como industrial.
- b) Las zonas reservadas para servicios de interés público y social, esto es, parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social.

1.4.8. Superficies y Densidades Resultantes de la Ordenación.

1.4.8.1. Superficie de las zonas previstas.

- Zona industrial .....	206.596 m <sup>2</sup> .
- Parque deportivo .....	7.216 m <sup>2</sup> .
- Equipamiento comercial .....	8.030 m <sup>2</sup> .
- Equipamiento social .....	3.608 m <sup>2</sup> .
- Infraestructura .....	3.420 m <sup>2</sup> .
- Protección y reserva viaria ..	7.035 m <sup>2</sup> .
- Espacios libres de uso y dominio público .....	40.487 m <sup>2</sup> .
- Red viaria .....	66.381 m <sup>2</sup> .
- Aparcamientos .....	<u>18.040 m<sup>2</sup>.</u>

TOTAL SECTOR S.32 360.813 m<sup>2</sup>.

1.4.8.2. Densidad.

La densidad máxima correspondiente al sector, a tenor de lo establecido en el Plan General es de 10 Hab/Ha = 360 Habitantes, en el uso residencial anexo al industrial, para mantenimiento y vigilancia de los edificios.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente este P.P. por la J. U. 14



1.5.- JUSTIFICACION DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES.

Se cumplimentan en este apartado las especificaciones contenidas en la Ley del Suelo, en el Reglamento de Planeamiento y en el Anexo de dicho Reglamento.

1.5.1. Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado.

Se ha definido en el plano P.06 (zonificación), en el que se detallan las zonas previstas:

- Industrial
- Espacios libres de dominio y uso públicos.
- Servicios de interés público y social.

1.5.2. Señalamiento de las áreas para jardines y parques públicos.

En nuestro caso se necesita:

- Superficie Sector S.32 ..... 360.813 m<sup>2</sup>
- 10% Superficie Sector S.32 ..... 36.081 m<sup>2</sup>

El presente Plan Parcial reserva una superficie de 40.487 m<sup>2</sup>., situados en la ladera orientada al sur que cierra el Sector por el límite Norte.

1.5.3. Emplazamiento para servicios de interés público y social.

El porcentaje necesario, a tenor de lo establecido en el Anexo al Reglamento de Planeamiento es:

- Parque deportivo 2% 360.813 = 7.216 m<sup>2</sup>
- Equipamiento comercial 1% 360.813 = 3.608 m<sup>2</sup>
- Equipamiento social 1% 360.813 = 3.608 m<sup>2</sup>

En ordenación se proyectan estas mismas superficies, excepto para el equipamiento comercial, en cuyo caso se supera el standard previsto por el Reglamento de Planeamiento, estableciéndose una superficie para este uso de 8.030 m<sup>2</sup>.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.





1.5.4.- Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y desenlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el P.G.O.U. con el señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria.

El trazado y características de la red viaria, así como sus perfiles, se han descrito anteriormente y se grafían en los planos de proyecto P.07, P.08, P.09 y P10.

La superficie total de la red viaria, excluidos los aparcamientos, es de 66.381 m<sup>2</sup>, o sea, 18,4% de la superficie total ordenada.

1.5.5.- Aparcamientos.

De acuerdo con la ficha del Sector S.32, se necesita, como mínimo, un 5% de la Superficie total ordenada, esto es, 18.040 m<sup>2</sup>., que es la reserva prevista.

DILIGENCIA: 1992 hacer constar que con fecha de **11 MAYO 1992** se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. B.





DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de **11 MAYO 1992** se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.

2.- DESCRIPCION DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.

*[Handwritten signature]*



2.- DESCRIPCION DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.

2.1.- RED VIARIA.

La Red viaria se organiza a partir de la carretera C-731, atendiendo a las zonas de dominio público y protección establecidas en la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, y en los planos de ordenación se reflejan las alineaciones de las edificaciones de acuerdo con los retranqueos previstos en las ordenanzas del presente Plan Parcial, pudiendose comprobar que dichas edificaciones quedarán situadas a una distancia mayor de los 18 m. previstos en la mencionada Ley.

2.1.1. Características de la Red Viaria.

La estructura, organización y desarrollo de la red misma se ha descrito en el punto 1.4.5. Su trazado en Planta se recoge en el Plano P.07 y los perfiles longitudinales, así como las secciones-tipo transversales, en los planos P.08, P.09 y P.10.

Como se puede observar, se han diferenciado las secciones tipo en 2 clases, la correspondiente al eje-acceso principal y relativa al resto de la red viaria.

El vial lindante con el Término Municipal de Santa Eulalia, que enlaza la carretera PM-731 con el Sector 31, se proyecta con la sección prevista para este tipo de vias en el Plan General de Ordenación de San Antonio y que es la tipo I, cuyo ancho total son 10,50 m., siendo sus cotas parciales las siguientes:

- Acera 1.50 m.
- Calzada 7.00 m.
- Arcen 2.00 m.

Dicho vial es el designado como el tipo 7 en el plano de Red viaria.

Todos los viales de tráfico rodado se dotarán de firme con la estructura y capacidad portante que determine el proyecto de urbanización, en desarrollo de los detalles-tipo del presente Plan Parcial.

Los márgenes de la vía de servicio se tratarán con pantallas vegetales en los setos previstos por el Plan Parcial dentro de las secciones tipo indicadas en el plano de Red viaria, de forma que se amortigüe el impacto visual de las edificaciones de primera línea. El tratamiento vegetal de la franja de protección y reserva viaria situada entre dicho vial de servicio y la carretera PM-731 se realizará de acuerdo con las condiciones de visibilidad que establezca el Servicio de Carreteras. En el margen interior de la vía de servicio se plantará una pantalla vertical alta y densa, compuesta por especies vegetales autóctonas y susceptibles de un

18  
DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.

11 MAYO 1992





19

buen mantenimiento. El proyecto de urbanización establecerá un estudio pormenorizado de las especies vegetales a plantar en los espacios destinados a tal fin en los viales, atendiendo a la distintas exigencias funcionales en cada caso.

## 2.2.- RED DE ENERGIA ELECTRICA.

Ver Plano P.15.

### 2.2.1. Necesidades de la Red de Energía Eléctrica.

Para la evaluación del consumo total de energía eléctrica en el conjunto del Plan Parcial, de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión del Ministerio de Industria. Se obtiene la siguiente previsión de potencia total:

-	Naves industriales (MIBT 0.10.4)	
$\phi$	= 206.596 m <sup>2</sup> x 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 125 x 0,4	=5.412 Kw
	x 125	
-	Alumbrado Público	30 Kw
-	Parque deportivo	10 Kw
-	Equipamiento comercial	50 Kw
-	Equipamiento Social	50 Kw
	<u>TOTAL</u>	<u>5.552 Kw</u>

Salvo que el estudio en detalle a realizar en el proyecto de urbanización indique lo contrario, se puede pensar en el montaje de 12 estaciones transformadoras, dobles de 2 x 400 Kva de potencia, respectivamente. En previsión de la ubicación de las mismas se ha reservado unas zonas específicas en cada manzana del Sector.

### 2.2.2.- Fuentes de Suministro.

La Red de Alta Tensión prevista en el Plan Parcial se compone de los siguientes elementos:

a) Acometidas mediante torres metálicas situadas en los extremos del polígono a la Red Aérea de Alta Tensión que atraviesa actualmente el mismo y que arranca de la central térmica de G.E.S.A. situada en Ibiza.

Entre ambas acometidas se enterrará la línea de alta tensión que alimentará las distintas estaciones transformadoras previstas en el Plan Parcial, previa retirada de la línea aérea existente en el ámbito del polígono ordenado.

b) Red interior subterránea de alta tensión y estaciones transformadoras.

DILIGENCIA. Para hacer constar que con fecha de 13 de MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. 19U.



En el plano adjunto de Red de Alta Tensión y Estaciones Transformadoras se indican los puntos de conexión a la red aérea existente de G.E.S.A. y el trazado previsto de la red subterránea de alta tensión del Polígono.

2.2.3.- Red de Distribución.

En el Plano P.15 se recoge la organización de la red interior de B.T. en el ámbito del Plan Parcial para que resulte fácil su distribución y creando las condiciones óptimas de compensación de cargas y seguridad del Servicio.

2.3.- ALUMBRADO PUBLICO. (Ver Plano P.14)

Atendiendo a las normas del Ministerio de Obras Públicas y las posibilidades de mantenimiento del Servicio por parte del Ayuntamiento, escogemos los intervalos de intensidad de iluminación establecidos para aquél caso mínimo.

En cuanto a los detalles constructivos, se deberá seguir el Reglamento de Instalaciones Eléctricas de B.T. del Ministerio de Industria.

De acuerdo con lo anterior, establecemos los siguientes niveles luminosos según zonas:

- Vial principal : Nivel luminoso = 20 lux.  
Factor uniformidad = 50%
- Viales restantes : Nivel luminoso = 16 lux.  
Factor uniformidad = 50%
- Espacios libres : Nivel luminoso = 7 lux.  
públicos Factor uniformidad = 20%

Para lo anterior, la iluminación de los viales se efectuará con luminarias sobre báculo y dotadas de lámparas de vapor de mercurio de color corregido.

En las zonas verdes, pantallas sobre columnas, también con lámparas de vapor de mercurio.

No se podrán emplear lámparas bajas, tipo seta, debido a sus dificultades de conservación y al hecho de que los elementos eléctricos están al alcance de las manipulaciones infantiles, con el consiguiente peligro.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1982 se ha aprobado definitivamente este P.P. por el I. U.





2.4.- AGUA POTABLE. (Plano P.11)

Como punto de partida el presente Plan Parcial justifica la imposibilidad de conexión con el Sistema General Municipal de Abastecimiento de Agua a la vista de que en la documentación gráfica perteneciente al P.G.O.U. de San Antonio no se observa ninguna previsión de infraestructura de agua potable de carácter municipal en las proximidades del polígono ordenado, razón por la cual no resulta posible la conexión a estas instalaciones de las redes correspondientes previstas en este Plan Parcial.

Como alternativa de suministro se acompaña certificado expedido por la empresa AGUAS DEL TORRENTE DE FURNAS S.A. que garantiza el caudal previsto en los puntos siguientes.

2.4.1.- Suministro.

La acometida se realizará a partir de la conexión de unos pozos de la mencionada empresa situados a una distancia de aproximadamente de 1 Km. respecto al acceso al polígono y en dirección a San Antonio.

El abastecimiento se realizará mediante una red mallada que recorrerá el anillo perimetral y que se alimentará de la red municipal.

2.4.2.- Red de Distribución.

Se ha organizado, a partir de una malla principal de la que partirán las ramificaciones indicadas en los planos.

Se preven en estas mallas de abastecimiento determinados puntos de corte del mismo a diferentes sectores, mediante llaves de paso de compuerta, para facilitar el posible aislamiento de pequeñas zonas sin menoscabo del servicio de agua potable a las restantes.

2.4.3.- Cálculo del Caudal.

El caudal necesario, dado el ámbito supramunicipal del polígono, puede estimarse, según los estudios al uso, en función de los datos siguientes:

- nº habitantes del ámbito del polígono: 30.000 (Area insular de Ibiza)
- Nivel de industrialización: reducido.
- Dotación previsible: baja.
- Coeficiente de punta:  $K_p = 1,80$ .

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente este P.P. por el I. U.



Aplicamos la siguiente fórmula:

$$Q \text{ máx.} = Kp \frac{D \cdot N}{86.400}$$

donde:

- Qmáx = Caudal necesario en l/s
- D = Dotación de agua en L/ocup.día
- N = Número de usuarios.

Con estos datos resulta un caudal estimativo de 1,20 l/s. Ha. que equivalen a un Qmáx = 1,20 x 35 = 42 l/s, cifra que hay que corregir atendiendo al tipo de industria predominante.

A esta cifra hay que incrementar el caudal necesario para riego de zonas verdes y servicio contraincendios que puede estimarse en:

- Riego: 2,7 m3 Ha/día = 0,34 l/s.
- Contraincendios = 5 l/s.

Estos valores serán objeto de estudio técnico en el Proyecto de Urbanización.

2.4.4.- Características de la Red.

La red será subterránea, con tubería de fibrocemento y junta Gibault, colocada en zanjas de profundidad suficiente para que la generatriz superior de la misma quede, como mínimo, a 0,80 m. de profundidad. Descansará sobre un lecho de arena y se cubrirá con el mismo material, con espesor mínimo de 10 cm., cubriéndose el resto de la zanja con relleno procedente de la propia excavación, eliminando previamente las piedras de mayor tamaño.

La red se proyectará discurriendo por los viales bajo acera, y separada de los conductos de otras instalaciones según las distancias mínimas que a continuación se relacionan, debiendo quedar siempre por encima de la conducción de alcantarillado:

Alcantarillado	60 cms.	(Horizontal)	y	50
		cms/Vertical.		
Electricidad-alta	30 cms.	(Horizontal)	y	30
		cms/Vertical.		
Electricidad-baja	20 cms.	(Horizontal)	y	20
		cms/Vertical.		

La conducción estará asentada a una profundidad mínima de 1.00 m, y sus diámetros no serán, en ningún caso, inferiores a 80 mm.

DIFIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 17 MAYO 1993 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.





2.4.5.- Presión Mínima.

La presión mínima P en m.c.d.a. en cada zona se determina en función del número de plantas permitidas y de la distancia media D, en mts., entre la toma de la red y la acometida interior de la edificación.

Por tanto, para edificación de 8 m. de altura máxima (10 mts. de total), y de - aproximadamente - 10 m. de separación de la acometida de la red general, corresponde una presión mínima de 20 m.c.d.a

2.4.6.- Bocas de Riego e Hidrantes.

Estarán conectados a la red mediante una conducción para cada boca o hidrante, provistas en su corriente de una llave de paso.

Se sitúan, preferentemente, en la intersección de calles u otros lugares de fácil acceso para el Servicio de bomberos, de acuerdo con lo establecido en la NBE-CPI-91.

El proyecto de urbanización estudiará la red de riego de las zonas verdes considerando la eliminación por evapotranspiración de las aguas efluentes de manera que se evite el peligro del contaminación del subsuelo.

Este apartado específico del proyecto de urbanización será objeto de autorización por parte del Servicio Hidráulico durante el proceso de tramitación del mismo.

2.5.- **RED DE ALCANTARILLADO**

(Ver plano P.12 )

Se preveé la instalación de un sistema separativo de evacuación de aguas residuales y pluviales.

Como punto de partida, y análogamente a lo expuesto para la Red de Agua Potable, el presente Plan Parcial justifica la imposibilidad de conexión con el Sistema General Municipal de Evacuación de Aguas Residuales a la vista de que en la documentación gráfica perteneciente al P.G.O.U. de San Antonio no se observa ninguna previsión de infraestructura saneamiento de carácter municipal en las proximidades del polígono ordenado, razón por la cual no resulta posible la conexión a estas instalaciones de las redes correspondientes previstas en este Plan Parcial.

En consecuencia se preveé la instalación de una Estación Depuradora al servicio del polígono ordenado, con las condiciones que más adelante se indican.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. 23U.





2.5.1.- Caudales Estimados.

Para el estudio de la red se ha partido de los caudales máximos instantáneos previstos en el suministro de agua potable, y que equivalen a 2,5 veces el consumo medio diario.

La red subterránea se realizará con tubo de hormigón y juntas del mismo material realizado "in situ". Dicho tubo apoyará sobre un lecho de arena y se protegerá en su parte superior con 10 cms. del mismo material, debiéndose posteriormente rellenar la zanja con material procedente de la excavación.

Las zanjas tendrán la profundidad suficiente para que la tubería quede protegida y para mantener la pendiente de circulación hasta la estación depuradora (5 por mil) quedando la generatriz superior del tubo 0,8 mts. por debajo del nivel del terreno.

El tubo, para lograr su impermeabilización que eviten filtraciones hacia el exterior, deberá ser fabricado por centrifugación.

En la realización de las juntas se deberán tomar las máximas precauciones y cuidados con el fin de que resulten estancas.

Para su posterior cálculo en el proyecto de urbanización se deberá tener en cuenta los límites de velocidad establecidos en la práctica, ya que una velocidad excesiva desgasta prematuramente las tuberías mientras que una velocidad baja puede provocar sedimentaciones que ocasionen el peligro de obturación.

Se deberán disponer pozos de registro en las uniones de tubería y ramales, así como otros intermedios que faciliten la limpieza de la conducción, caso de existir algún taponamiento de la misma.

2.5.2.- Estación Depuradora.

Se ha previsto, en una parcela dedicada a infraestructura, de una depuradora que reconvierta las aguas para su posterior utilización como aguas de riego, cuyo tipo, salvo justificación expresa del Proyecto de Urbanización, será de características convencionales. Toda vez que no se prevé en el Polígono la implantación de industrias nocivas.

Se establece la condición de que si durante el desarrollo del presente Plan Parcial resultara factible la conexión con el Sistema Municipal de Saneamiento, en ese caso no se construirá la depuradora prevista en aquel, y se rediseñará la Red de Saneamiento correspondiente al Plan Parcial de forma que se efectue el vertido de las aguas residuales por gravedad a dicho sistema general. En

DILEGEM 24 hacer constar que con fecha  
de 11 MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente  
este P. P. por la C. I. U.





25

este supuesto la parcela actualmente destinada a la depuradora, será objeto de cesión al Ayuntamiento de San Antonio.

El proyecto de urbanización incluirá un estudio relativo a la evacuación y destino de los fangos procedentes de la estación depuradora de aguas residuales, teniendo en cuenta su posible riqueza en metales pesados. En cualquier caso se establece la obligatoriedad del tratamiento previo al vertido de los residuos procedentes de aquellas industrias que pudieran presentar tóxicos o incompatibles con la funcionalidad de la estación depuradora

#### 2.6.- RED DE EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES

Se prevé un sistema de evacuación de aguas pluviales canalizado bajo la red viaria y que desaguará por gravedad al torrente situado al sur del polígono. El proyecto de urbanización incluirá en el estudio específico de esta infraestructura la instalación de un sistema de separación y eliminación de grasas de las aguas de lluvia previo al vertido de las mismas al citado torrente. En cualquier caso se requerirá la autorización del Servicio Hidráulico de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

Las características de la red en cuanto a trazado, pendientes, profundidades y materiales a emplear son similares a las expuestas para la red de alcantarillado.

#### 2.7.- RED TELEFONICA

De acuerdo con las determinaciones del Plan General de San Antonio, se prevén la instalación correspondiente a la red telefónica, que se realizará de acuerdo con el esquema indicado en el plano correspondiente y de conformidad con las indicaciones técnicas de la Compañía Telefónica. Conjuntamente con el presente Plan Parcial se acompaña un documento de garantía de conexión de la red prevista en el Plan Parcial a la infraestructura general suscrito por la mencionada compañía.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.



DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.



3.- PLAN DE ETAPAS, SISTEMA DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.



3.- PLAN DE ETAPAS, SISTEMA DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

3.1.- DIVISION POLIGONAL.

A efectos del cumplimiento del Art. 117 de la Ley del Suelo, la delimitación del polígono comprende la totalidad del ámbito del Plan Parcial.

3.2.- PLAN DE ETAPAS.

Dadas las dimensiones y características del sector en cuestión, se establece una única etapa, de 2 años de duración, para la total finalización de las obras a contar desde el momento de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Se fija un plazo máximo de 6 meses para la presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial. Análogamente, y de acuerdo con el Art. 132 de las Normas Urbanísticas, el Proyecto de Compensación deberá presentarse en el plazo de 4 meses, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

3.3.- SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación para la ejecución del polígono viene establecido en el P.G.O.U. que fija el de Cooperación, si bien, ya se ha realizadola tramitación correspondiente para cambiarlo a Compensación, cuya aprobación definitiva ha sido otorgada en fecha 13 de Marzo de 1.992 por la Comisión Insular de Urbanismo de Ibiza-Formentera. En la actualidad se están llevando a cabo los trámites para el cambio de sistema al de Compensación,

3.4. COMPROMISOS ENTRE LA ADMINISTRACION Y EL PROMOTOR Y ENTRE ESTE Y LOS FUTUROS ADQUI- RENTES.

3.4.1. A tenor de lo especificado en el Art. 137 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de San Antonio, se determinan en el presente Plan Parcial los compromisos relativos al mantenimiento y conservación, que correrán a cargo de los propietarios, de las obras de urbanización con posterioridad a su finalización y una vez cedida su titularidad.

A tal fin los propietarios deberán integrarse en una Entidad de Conservación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 68 y siguientes del Reglamento de Gestión.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1987 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.





Se incluye a continuación el pliego de compromisos correspondiente:

3.4.2. Los propietarios de los terrenos afectados por esta actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de las siguientes cargas:

a) Efectuar las cesiones de Terrenos que se establece en la Ley del Suelo (Art. 84.3 y concordantes), y que se indican en el presente Plan Parcial.

b) Sufragar los costos de urbanización que se especifican en el Art. 122 de la referida Ley, cualquiera que sea el sistema de actuación elegido.

c) Se aplicará el porcentaje de cesión del aprovechamiento medio o tipo que en su momento sea procedente de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

3.4.3. Para la realización de las obras se atenderá a lo previsto en el Plan de etapas que forma parte del Plan Parcial y que se deberá incluir en el proyecto de Urbanización. Al Ayuntamiento queda reservada la facultad de indicar el Plan de etapas a seguir en el caso de que no considere conveniente el presentado en este documento.

3.4.4. La conservación de las obras y Servicios correrán a cargo de la Junta de Compensación o, en su caso, de la futura Asociación de propietarios que se cree o, en su defecto, de los futuros adquirentes.

3.4.5. A medida que se vayan construyendo los viales y demás obras, instalaciones y Servicios, conforme lo establecido en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados legalmente, aún antes de su entrega definitiva al Ayuntamiento se considerarán en todo momento de uso público, aunque la conservación de los mismos se regulará en forma establecida en la condición o compromiso 3.4.8. de este pliego.

3.4.6. Una vez realizadas todas las obras de urbanización, se verificará por los Servicios Técnicos Municipales competentes la correspondiente inspección de las mismas, a los fines de tener los elementos de juicio necesarios para poder determinar si procede la recepción de la urbanización.

3.4.7. Los propietarios de los solares tendrán la obligación de vallarlos en el plazo máximo de un año a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa o, en su defecto, desde la fecha de suscripción del contrato privado de compraventa del solar. El vallado se efectuará en la forma y condiciones que señala el presente Plan Parcial en las Ordenanzas de estética y en los planos correspondientes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1992 fue aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. V.





3.4.8. La conservación de los viales, espacios libres públicos, etc. correrán a cargo del promotor-propietario o, en su caso, de la Asociación de Propietarios que se constituya o, en su defecto, de los futuros adquirentes, sin que ello signifique propiedad alguna sobre los mismos que serán de dominio público y propiedad municipal.

El plazo de conservación finalizará cuando la urbanización haya alcanzado un desarrollo de edificación equivalente al 50% de la posible, momento en que se procederá a la recepción por parte del Ayuntamiento.

3.4.9. Las obras, instalaciones y Servicios objeto de la actuación urbanística a que se refieren los párrafos anteriores, serán cedidos al Ayuntamiento, al igual que los terrenos de cesión obligatoria, en pleno dominio y libres de cargas en el momento en que éste lo considere conveniente, reservándose el Ayuntamiento la facultad de realizar cuantas inspecciones crea oportunas.

En caso de que los propietarios de los terrenos afectados por la actuación urbanística, no procedan a efectuar las obras de conservación necesarias, el Ayuntamiento podrá efectuarlas con gastos a su costa.

El Ayuntamiento realizará una recepción provisional y otra definitiva de la urbanización. El plazo que media entre ambas será el aprobado por el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

3.4.10. Los solares resultantes de la urbanización deberán ser edificados dentro del plazo que establece el P.G.O.U. o, en su defecto, dentro de los plazos fijados en el Capítulo I del Título IV del Texto Refundido de la Ley del Suelo, es decir, tres años desde la recepción provisional de las obras de Urbanización.

En las escrituras de compra-venta se hará constar las mutuas obligaciones entre promotores y adquirentes de los solares y parcelas. Asimismo se hará constar la licencia de parcelación, con la expresa advertencia de que, en el supuesto de incumplimiento, se atenderá a las penalizaciones determinadas en el Artículo 184 de la referida Ley del Suelo.

3.4.11. El Ayuntamiento no estará obligado a establecer Servicios Municipales tales como recogida de basuras, etc. hasta el momento en que la urbanización esté edificada en un 50% como mínimo del total edificable.

3.4.12. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, se comunicarán los compromisos al Propietario-Promotor para su conocimiento y exacto cumplimiento.

DILIGENCIA: Para 29 ser constar que con fecha de 11 MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.





3.4.13. Las obras que se deberán realizar comprenderán vialidad, aparcamiento, servicios de agua potable, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, red de pluviales, depuración y telefonía.

3.5.- GARANTIAS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.

Se garantizará, por parte de los promotores, el exacto cumplimiento de los compromisos indicados anteriormente, tal y como se manifiesta en la determinación del apartado (c) del Art. 46 del Reglamento de Planeamiento, así como el compromiso de la prestación de las garantías mediante aval bancario, por la cantidad del 6% del coste total de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

3.6.- SUPERFICIES Y PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS.

PARC	PROPIETARIO	DOMICILIO
1	CATALINA CARDONA PLANELLS	CTRA. SAN ANTONIO MARGEN IZDO. ALREDEDORES AMNESIA. SAN ANTONIO
2	SOCIEDAD CONTRATAS Y SERVICIOS PEÑA S.A.	AVDA. BARTOLOME VICENTE RAMON, 24. IBIZA
3 5	GAVISO S.L. EN UN 40% IBIZA INDUSTRIAL S.A. EN UN 60% (PROPIEDAD INDIVISA)	GOYA, 5. ALCOY (ALICANTE)
4	BETON CATALAN S.L.	CTRA. SAN ANTONIO KM 4.200. SAN ANTONIO
6	MALLORQUINAS CARBONICAS S.A.	CABANA, 30. MARRATXI. MALLORCA
7	MARIANO TORRES ROIG	CTRA. SAN ANTONIO, KM 3.900. SAN ANTONIO
8	RAIMUNDO MOLINA GARCIA	CARPINTERIA ALSIRA. APDO. CORREOS 1.285. IBIZA
9	ANTONIO JUAN PLANELLS JOSE TORRES TUR	C'AN TONI DE C'AN LLUC. SAN ANTONIO
10	JAIME BONET RIERA	POMPAS FUNEBRES 1º 1ª. APDO. CORREOS 124. IBIZA
11	IBIZA MAR S.A.	PLZA. ESPAÑA, 4. IBIZA

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 Mayo 1995 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.





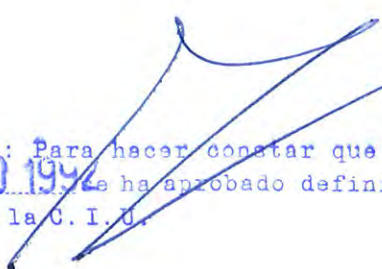
12	RELACION PORMENORIZADA	DE PROPIETARIOS
/	JOSE PRATS TORRES	C'AN JUAN VIOLA. SAN MATEO
	GERVASIO GIL LOPEZ	FERRUS IBIZA. CTRA. SAN ANTONIO KM. 350. SAN ANTONIO
	FRANCISCO ADEMUZ MORALES	EXTREMADURA, 6 5º. IBIZA
-	JOSE MARIA GIMENEZ	PEDRO FRANCES, 40. IBIZA
/	MIGUEL SANCHEZ LARIOS	POLICIA NACIONAL COMISARIA. IBIZA
	PEDRO TORRES BONET	CTRA. SAN ANTONIO KM 1.400. APDO. 1231. IBIZA
	ANGEL CARRERAS	CARPINTERIA. FINCA C'AN JORDI. PUIG D'EN VALLS
	FRANCISCO TORRES SERRA	ALCALDE TORRES TUR, 40. PUIG D'EN VALLS.
	MANUEL CUBERO	ARAGON, 59 2º 1ª. IBIZA
	EMILIO DIAZ	CTRA. SAN JOSE KM 3600. SAN JORGE
	RAMON DE LA VEGA	JUAN DE AUSTRIA, 16 5º 1ª. IBIZA
	JOSE CACERES	AVDA. ESPAÑA (BAR MADRID). IBIZA
	JACINTO PIZARRO	AVDA. ISIDORO MACABICH, 3 BAJ. IZDO. IBIZA
	VICENTE JUAN ROSELLO	C'AN TONI DE C'AN LLUC. SAN ANTONIO
	RAMON FERNANDEZ BLANCO Y D. FERNANDEZ Y MEJIAS	CARPINTERIA APTDO. 1407. IBIZA
	JOSE CORTES MIRO	GREMIO TINTOREROS, 23. APDO. CORREOS 10.025. PALMA DE MALLORCA
	ISABELINO SANZ SANZ	CASA NOVA Y PARRA. IBIZA
	LAUREANO UCLES CARRASCO	PARCELAS Nº 1-14
	JOSE CASANOVA GALLEGO MANUEL PARRA SANCHEZ ISABELINO SANZ SANZ	

LICENCIA. Para hacer constar que con fecha  
 de **1.1 MAYO 1992** se ha aprobado definitivamente  
 este P. P. por la C. I. P.



13	MANUEL MARIANO Y ALEJANDRO VILLANGOMEZ LLOBET Y ELENA, MARGARITA Y PILAR VILLANGOMEZ MARI.	REPRESENTADOS POR GOYA, 5. ALCOY. IBIZA INDUSTRIAL S.A. ALICANTE. SEGUN PODER Nº 2.918 DE FECHA 20/07/89 ANTE NOTARIO D. ALBERTO RODERO GARCIA
14	IBIZA INDUSTRIAL S.A.	GOYA, 5. ALCOY (ALICANTE)
15	VICENTE CARDONA BALANZAT	C'AN SALA. MONTECRISTO. SAN ANTONIO
16	FRANCISCO TELLEZ MIGUELEZ	AVDA. REYES CATOLICOS, S/N. URB. SON VIDA. PALMA DE MALLORCA
17	ANTONIO CARDONA BALANZAT	C'AN PERE PARENT. SAN ANTONIO. IBIZA

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.






### 3.7.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

Las obras de urbanización correspondientes al presente Plan Parcial alcanzarán los costes que se detallan a continuación:

#### 3.7.1.- Movimiento de Tierras

a)	Accesos.....	3.282.620 Pts
b)	Sistema viario rodado.....	22.978.342 Pts
c)	Aparcamientos públicos.....	<u>6.565.242 Pts</u>
TOTAL .....		32.826.204 Pts

#### 3.7.2.- Pavimentación y señalización viaria

a)	Accesos a la urbanización....	8.221.790 Pts
b)	Calzadas .....	106.883.276 Pts
c)	Aceras .....	32.887.162 Pts
d)	Aparcamientos .....	16.443.582 Pts
e)	Señalización viaria .....	<u>2.500.000 Pts</u>
TOTAL .....		166.935.810 Pts

#### 3.7.3.- Red de Agua Potable, Riego y Extinción de Incendios

a)	Conexión con Suministro .....	2.180.447 Pts
b)	Canalización principal .....	26.165.371 Pts
c)	Canalización ramales secundarios.....	10.902.238 Pts
d)	Acometidas, bocas de riego e hidrantes .....	<u>4.360.896 Pts</u>
TOTAL .....		43.608.952 Pts

#### 3.7.4.- Alcantarillado y Pluviales.

a)	Conexión con acometidas generales.....	5.451.119 Pts
b)	Conducción Pluviales .....	49.060.072 Pts
c)	Conducción Desagüe .....	54.511.190 Pts
d)	Estación depuradora .....	<u>15.000.000 Pts</u>
TOTAL .....		124.022.381 Pts

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1962 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.



3.7.5.- Alta Tensión, Estaciones Transformadoras,

- a) Red de Baja Tensión y acometidas ..... 29.248.056 Pts
  - b) Transformadores (incluida obra civil y suministro en Alta Tensión) ..... 13.082.685 Pts
  - c) Puntos de luz en viales ..... 16.157.880 Pts
  - d) Puntos de luz en aparcamientos. 6.924.807 Pts
- TOTAL ..... 65.413.428 Pts

3.7.6.- Espacios libres Públicos

- a) Plantaciones ..... 5.000.000 Pts
  - b) Acondicionamiento ..... 15.782.750 Pts
- TOTAL ..... 20.782.750 Pts

3.7.7.- Red Telefonica

- a) Obra Civil, arquetas y conductos .....28.000.000 Pts
  - b) Instalaciones por cuenta de C.T.N.E. y conexiones exteriores ..... 12.500.000 Pts
- TOTAL ..... 40.500.000 Pts

**COSTE TOTAL DE EJECUCION MATERIAL  
DE LAS OBRAS DE URBANIZACION .....494.089.525 Pts**

---

A tenor de lo anterior, se obtiene:

a) Repercusión por m2 de suelo ordenado.

$$RSO = \frac{494.089.525}{360.813} = 1.369 \text{ Pts/m}^2.$$

b) Repercusión por m2 de suelo industrial.

$$RSI = \frac{494.089.525}{206.596} = 2.395 \text{ Pts/m}^2.$$

DILIGENCIA: Para constatar que con fecha de 11 MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.





4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

4.1.- AMBITO DE APLICACION.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito del Plan Parcial del Sector S.32 del Plan General de Ordenación del término municipal de Sant Antoni de Portmany, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 73 de las Normas Urbanísticas del citado P.G.O.U.

4.2.- NORMAS DE REFERENCIA.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 226 y 227 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de San Antonio, las presentes ordenanzas deberán completarse, en su defecto, con la normativa del P.G.O.U. mencionado.

4.3.- LICENCIAS.

Estarán sujetas a previa licencia las parcelaciones, movimientos de tierra, las obras de nueva planta o reforma, modificaciones de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la modificación del uso de las construcciones, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo y la Ley 10/1990 de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

4.4.- TIPO DE EDIFICACION.

La edificación será aislada, rodeada de espacios libres ajardinados.

4.5.- CONDICIONES DE ESTETICA.

4.5.1.- Generalidades

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.



Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables - en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos, de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

#### 4.5.2.- Composición

Con carácter general se admitirá la composición libre de volúmenes y fachadas, si bien, se recomienda orientar la composición arquitectónica con predominio de la horizontalidad y simplicidad de volúmenes, en el sentido de recoger en lo posible los criterios de la arquitectura tradicional ibicenca.

No se permite el empleo de cubiertas inclinadas como motivo de composición volumétrica. La formación de pendientes se realizará de forma que quede convenientemente integrada en volúmenes generalmente prismáticos.

#### 4.5.3.- Colores y texturas

El tratamiento de fachadas exteriores se realizará con predominio del color blanco y en cualquier caso con colores claros acordes con la vegetación y paisajes circundantes. El empleo de colores vivos se realizará de manera excepcional atendiendo a la singularidad que puedan presentar en el diseño algunos elementos constructivos o bien los logotipos y rótulos que puedan ubicarse en los paramentos de fachada. Las texturas deberán ser las apropiadas para que las edificaciones no distorsionen el ambiente y se adapten en lo posible al paisaje.

DILIGENCIA de la fecha de 17 MAYO 1997 hacer constar que con fecha de 17 MAYO 1997 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.





4.5.4.- Tratamiento de los espacios libres de parcela

Se recomienda conservar en lo posible la vegetación y arbolado existentes antes de la urbanización del sector y que pudiera quedar ubicada en el interior de las parcelas edificables.

Los espacios libres interiores de parcela que sean tratados como aparcamientos exteriores, se protegerán de las inclemencias del tiempo mediante setos y cobertura vegetal.

4.5.5.- Cerramientos de solares

Las vallas que dan frente a las calles se tratarán con el cerramiento indicado en el Plano P-22 del presente Plan Parcial, de forma que se constituirán mediante un peto de fábrica acabada en color blanco de altura 80 cm. y una reja metálica acabada también en blanco que coronará a una altura de 2,35 m.

Análogo tratamiento tendrán las vallas de división entre parcelas, si bien la reja metálica de acabado puede ser de tipo convencional.

4.6.- **CONDICIONES DE USO.**

Las Condiciones de Usos del suelo y de las edificaciones se regularán de acuerdo con lo establecido con caracter general por el Plan General de San Antonio en la Sección 2ª de las Ordenanzas: Regulación específica de los Usos: Grado, Tamaño, Situación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.



El presente Plan Parcial recoge como determinaciones relativas a la regulación específica de los Usos, sin perjuicio de lo establecido en cualesquiera otras normas vigentes de aplicación al respecto, las siguientes ordenanzas del Plan General de San Antonio, y que no se transcriben en este documento en aras a la brevedad:

- Art. 213 PERMISIVIDAD
- Art. 214 REGIMEN DE USO
- Art. 215 USOS SUSCEPTIBLES DE SER CONSIDERADOS MOLESTOS, NOCIVOS, INSALUBRES Y PELIGROSOS
- Art. 216 GRADO SEGUN TAMAÑO
- Art. 217 GRADOS SEGUN SITUACION
- Art. 218 NIVEL DE PRESION SONORA PRODUCIDO POR ACTIVIDADES O INSTALACIONES
- Art. 219 GRADO SEGUN DENSIDAD DE POTENCIA
- Art. 220 GRADO SEGUN POTENCIA MECANICA
- Art. 221 GRADO SEGUN NIVEL SONORO TRANSMITIDO POR ACTIVIDADES O INSTALACIONES
- Art. 222 GRADO SEGUN EMISIONES DE GASES
- Art. 223 SITUACION DE USOS EN SOTANO Y SEMISOTANO
- Art. 224 SUBESTACIONES DE TRANSFORMACION DE ENERGIA ELECTRICA

4.6.1. Uso Industrial.

Se subdivide en tres usos pormenorizados:

1. Industrias

Es el uso correspondiente a la transformación de primeras materias y elaboración de productos.

2. Almacenes

Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda, distribución de objetos y/o mercancías sin servicio de venta directa al público aunque si a vendedores minoristas.

3. Talleres

Correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, la producción artesanal y las artes plásticas.

La regulación de estos usos se realizará de acuerdo con lo establecido en el Art. 250 "Regimen de Usos Permitidos. Zona

Industrial" del Plan General de San Antonio que a continuación se transcribe:

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.





USOS PERMENORIZADOS	GRUPOS	TAMAÑO	SITUACION	PRESION SONORA	DENSIDAD DE POTENCIA	POTENCIA MECANICA	NIVEL SONORO
Unifamiliar	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Industria	1,2,3	Todos	1,2,3	5	4	6	7
Industria	1,2,3	Todos	4,5,6,7	5	5	6	8
Almacenes	1,2,3	Todos	Todas				
Talleres	1,2,3	Todos	1,2,3	5	4	6	7
Talleres	1,2,3	Todos	4,5,6,7	5	4	6	8
Aparcamiento de turismos	1,2,3	Todos	1,2,3,4				
Servicios del automóvil	1,2,3	Todos	1,2,3,4				
Especiales y de seguridad	1,2	1,2	3,4				
Infraestructura	1,2,3	Todos	1,2,3,4				
Espacios libres	1,2,3	Todos	----				

(\*) Por cada 2.200 m<sup>2</sup> de superficie construida de industria, una vivienda de superficie máxima 150 m<sup>2</sup>, para vigilancia y mantenimiento.

En el supuesto de que se trate de actividades incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o susceptibles de afectar al Reglamento de Zonas de Interés para la Defensa Nacional se exigirá la tramitación pertinente ante los organismos competentes así como el establecido de las necesarias medidas correctoras.

En el caso de preverse actividades nocivas deberá realizarse el tratamiento previo al vertido a la red de aguas residuales.

#### 4.6.2. Uso de Infraestructura.

Son usos desempeñados por la Administración o por sociedades privadas controladas por la misma en relación con los Sistemas Infraestructurales. Se subdividen en los siguientes usos pormenorizados:

##### 1. Servicios Generales

Es el uso correspondiente a la creación, mantenimiento y explotación de redes, centros de producción y de almacenaje para el:

DILIGENCIADO Para hacer constar que con fecha de 17 MAYO 1952 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. E.



- a) Suministro de fluidos (agua).
- b) Suministro de energía (gas, electricidad).
- c) Evacuación de fluidos (aguas fecales o pluviales).
- d) Comunicación (teléfono, señales de sonido o imágenes, telex, etc.)
- e) Limpieza.
- f) Recogida y tratamiento de basuras.
- g) Suministro de carburantes.

2. Viales y estaciones

Es el uso relacionado con la circulación y el transporte terrestre.

Se incluyen en este uso los espacios públicos anexos a la red viaria destinados al depósito temporal de vehículos, así como las estaciones de carga y descarga de mercancías y personas.

4.6.3. Uso de espacio libre público.

Es el correspondiente a actividades de esparcimiento en zonas sin edificar, acondicionadas según las características de cada una y, en general, con una parte mayoritaria de su superficie arbolada o con vegetación.

Se admitirá que en una parte, nunca predominante, de su superficie se puedan desarrollar actividades culturales o deportivas al aire libre.

Las edificaciones deberán quedar limitadas al servicio de la actividad general: pequeños kioscos o vestuarios.

Este uso se realiza en espacios tales como parques forestales, parques urbanos, parques de barrio o sector, jardines y espacios de juegos infantiles.

El Proyecto de Urbanización establecerá las condiciones de tratamiento de los espacios libres públicos con la condición de mantener en lo posible la vegetación natural existente, e incluyendo entre su documentación un estudio de las nuevas plantaciones a realizar, justificando su idoneidad, e intentando que las mismas se traten con especies autóctonas o al menos mediterraneas.

DILIGENCIA: 11 MAYO 1999 hacer constar que con fecha de este P. P. por la C. I. U. se ha aprobado definitivamente





4.6.4. Uso de equipamientos.

4.6.4.1. Uso deportivo:

Es el correspondiente a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes y ejercicios de cultura física, de carácter público o privado, con o sin espectadores.

Se distinguen dos subclases:

a) En locales de edificios, que en ningún caso podrán estar situados sobre otro u otros locales destinados al uso de viviendas u otro cualquier uso en el que sea previsible la permanencia de personas.

b) En espacios al aire libre.

4.6.4.2. Uso comercial:

Correspondiente a la actividad de compra o venta al por menor de materias y objetos: pequeños comercios, autoservicios, supermercados, mercados e hipermercados.

Se considerarán asimismo incluidas en este grupo, la prestación de servicios personales tales como peluquería, lavandería, modistas, funerarias y similares.

4.6.4.3. Uso social:

Es el correspondiente a las actividades relacionadas con la vida de relación, asociativa, religiosa y cultural, tales como: Clubs (excluidos los deportivos), asociaciones culturales, iglesias, centros parroquiales, museos, bibliotecas, salas de conferencias, de exposiciones, etc.

4.7. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

4.7.1. Zona industrial.

1. Definición:

Corresponde a las áreas destinadas fundamentalmente a actividades industriales, de almacenaje o de talleres y con tipología de edificación aislada, regulada por ocupación y retranqueos a los linderos.

2. Condiciones de parcela:

Parcela mínima ..... 1.000 m<sup>2</sup>.  
Fachada mínima ..... 20 m.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.

11 MAYO 1992



3. Condiciones de edificabilidad.

Edificabilidad .....	4 m3/m2.
Altura en nº de plantas .....	2
Altura máxima en metros .....	8
Altura total en metros .....	10
Ocupación .....	50%
Retranqueo a vial .....	10 m.
Retranqueo a medianeras .....	3 m.

Se permite el uso residencial en vivienda familiar y únicamente al servicio del mantenimiento o vigilancia de las instalaciones.

4.7.2. Zona de servicios de infraestructura.

1. Definición.

Esta Ordenanza se refiere a las áreas dedicadas a infraestructuras y servicios generales del Polígono y comprenden los servicios siguientes:

- Limpieza y recogida de basuras, abastecimiento de agua, instalaciones de depuración de aguas residuales, almacenaje y transformación y distribución de fuentes de energía (Subestaciones Centrales, Térmicas, etc.)

2. Condiciones de edificabilidad.

Edificabilidad .....	0,48 m3/m2.
Altura en nº de plantas .....	2
Altura máxima en metros .....	6
Altura total en metros .....	8
Ocupación .....	50%
Retranqueo a vial .....	10 m.
Retranqueo a medianeras .....	3 m.

Las subestaciones de transformación de energía eléctrica deberán cumplir lo prescrito en las Normas de Estética de la zona extensiva D del P.G.O.U. vigente.

3. Condiciones de uso.

Se permite el uso residencial en vivienda familiar y únicamente al servicio del mantenimiento o vigilancia de las instalaciones.

Dentro de estos recintos se podrán ubicar dotaciones o servicios que por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.) sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente este P.P. por la C. I. U.





4.7.3. Zona de equipamientos.

4.7.3.1. Zona deportiva:

1. Definición.

La Ordenanza se refiere a las áreas dedicadas a usos deportivos con instalaciones mayoritarias al aire libre. En caso de instalaciones especiales se permiten incrementos de altura adecuándose a las condiciones del entorno.

2. Las condiciones mínimas de parcela:

Parcela mínima .....	2.000 m2.
Frente mínimo .....	20 m.

3. Condiciones de edificación:

Altura máxima en nº de plantas ....	1 (3,60 m)
Ocupación en planta baja .....	15%
Ocupación en resto plantas .....	15%
Edificabilidad .....	0,3 m3/m2.

4.7.3.2. Zonas Comercial y Cívico Social.

1. Definición.

Esta Ordenación se refiere a las áreas de equipamiento general que se ubiquen dentro de la Ordenación prevista.

Las condiciones de edificación se refieren a la de la zona de ordenanza general.

Los usos permitidos son muy generales y variados dándose la posibilidad de adecuar la edificación a las necesidades concretas del equipamiento.

2. Condiciones de edificabilidad.

1.- Parcela mínima 1.000 m2 frente mínimo 20 m.

2.- Edificabilidad: Se regirá por la condiciones siguientes:

Altura máxima en nº de plantas ..	2
Ocupación en planta baja .....	50%
Ocupación en resto plantas .....	50%

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha del 11 MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.

11 MAYO 1992



Edificabilidad :  
 Zona Comercial ..... 4 m3/m2  
 Zona Social ..... 1 m3/m2.  
 Separaciones a vial ..... 10 m.  
 Separaciones a medianeras ..... 3 m.

Altura máxima en metros:

Zona comercial : 8 m.  
 Zona social: 6 m.

Altura total:

Zona comercial : 10 m.  
 Zona social: 8 m.



Palma de Mallorca, Mayo de 1.992

*Fernando Gómez Sanabria*

Fdo: Fernando Gómez Sanabria.  
 Arquitecto.

DILIGENCIA. Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. U.





45

---

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE SECTOR S.32  
INDUSTRIAL MONTECRISTO DEL PGOU DE  
SAN ANTONIO ABAD, IBIZA.**

---

EXPEDIENTE: 59/89

FECHA: DICIEMBRE/92

---

ANEXO AL TEXTO REFUNDIDO: JUSTIFICACION DE LA CAPACIDAD DE RIEGO  
DE LAS ZONAS VERDES Y PLANO DE LA RED DE RIEGO

---

CUMPLIMENTACION DE LA PRESCRIPCION DE LA DIRECCION GENERAL DE  
MEDIO AMBIENTE DE LA CAIB, SEÑALADA POR LA COMISION INSULAR DE  
URBANISMO DE IBIZA-FORMENTERA EN SESION CELEBRADA  
EL DIA 28 DE SEPTIEMBRE DE 1992

---

DECLARACION: Para hacer constar que con fecha  
de **11 MAYO 1992** se ha aprobado definitivamente  
este P. P. por la C. I. U.



---

Fernando Gómez Sanabria, Arquitecto  
Paseo Mallorca, nº 32-A, 3º Izq.  
07012 Palma de Mallorca

Tel. (971) 71.63.93  
Fax. (971) 71.09.80

---

### 1. DESCRIPCION DE LA ZONA VERDE DEL PLAN PARCIAL

La zona verde prevista por el Plan Parcial se sitúa al Noreste del Sector en el límite con el suelo no urbanizable circundante y aglutinando zonas de equipamiento comunitario.

Esta concentrada en una única parcela, cuya superficie es de 40.487 m<sup>2</sup>.

La topografía presenta un suave declive hacia el Oeste, con pendiente media del 10% y buenas condiciones de soleamiento y vistas sobre el Polígono ordenado y la ciudad de Ibiza.

En la actualidad no se disponen de datos específicos sobre el subsuelo, si bien se presumen una capa vegetal arcillosa de superficie sobre un sustrato calizo típico de la zona, que posee condiciones aptas para la plantación y riego de la zona verde.

### 2. CONDICIONES GENERALES DE TRATAMIENTO DE LA ZONA VERDE A CONSIDERAR EN EL PROYECTO DE URBANIZACION

2.1. El proyecto de urbanización deberá aportar la documentación escrita y gráfica necesaria en relación con la zona verde, incluyendo las obras de servicio de la misma (riego, alumbrado, mobiliario y plantación) de manera acorde con las características funcionales de la misma.

2.2. La elección de especies se realizará describiéndose el lugar de origen de las mismas, primándose aquellas cuyo biotipo original sea de condiciones climáticas semejante. El ideal serán especies mediterráneas o de paisajes de climas templados.

2.3. Se analizará el consumo diario de agua, tendiéndose a la elección de especies de bajo consumo. En este sentido se procurará mantener toda la vegetación existente posible, compuesta de algarrobos y almendros.

Asimismo se procurará la nueva plantación de especies de crecimiento rápido y gran porte, siempre con un criterio de mínimo mantenimiento.

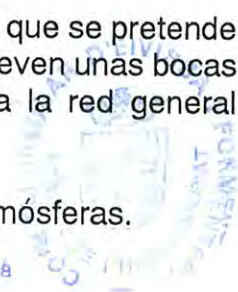
2.4. La memoria del Proyecto deberá incluir razonamiento o estudio de las necesidades verdes de la zona y justificar el tipo de plantación adoptado, atendiendo a que se trata de un Polígono Industrial.

### 3. CAPACIDAD DE RIEGO DE LA ZONA VERDE

Se dotará del sistema de riego más adecuado a la vegetación que se pretende plantar y que suponga mayor ahorro de agua. En nuestro caso se prevén unas bocas de riego convencionales que cubre la zona y que se conectan a la red general mallada del Polígono.

Las tuberías serán de ultraleno elásticas y resistencia 10 atmósferas.

AGENCIA para hacer constar que con fecha  
11 MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente  
P. P. por la C. I. U.





El agua utilizada para riego podrá obtenerse de aguas freáticas o bien del Efluente de la depuradora del Polígono, si el estudio de esta instalación a detallar en el Proyecto de Urbanización así lo aconseja.

Las tomas y bocas de riego serán las homologadas por el Ayuntamiento.

En el supuesto de mantenimiento bajo de la vegetación prevista, se preve un caudal de riego de 2,7 m<sup>3</sup>/Ha.día.

Este consumo equivale a :

$$Q_i = \frac{4,0487 \text{ Ha} \times 2,7 \text{ m}^3/\text{Ha.día} \times 1000 \text{ l/m}^3}{8 \text{ h./día} \times 3.600 \text{ seg./h.}} = 0,379 \text{ l/s}$$

Este caudal instantáneo, calculado para un servicio de 8 h. diarias es plenamente asumible por los caudales generales previstos en el Plan Parcial según indica la Memoria del mismo, así como la documentación aportada por la Empresa suministradora Aguas del torrente de Furnas S.A.

Con esto queda demostrada la capacidad de riego de la zona verde en el caso más desfavorable de no poderse emplear agua freática o procedente de la Depuradora.

#### 4. TRAZADO ESTIMATIVO DE LA RED

Se indica en el plano adjunto.



Palma de Mallorca a 22 de Diciembre de 1992

Fdo.: D. Fernando Gómez Sanabria.  
Arquitecto

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 11 MAYO 1992 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la C. I. P.

